ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM PEMBAYARAN *TURNKEY* DAN *MONTHLY PAYMENT* PADA PROYEK PEMBANGUNAN *GUEST HOUSE* ULUN TANJUNG

I Gede Angga Diputera [1], I Putu Darma Warsika [2] , Ariany Frederika[2]
[1]Alumni Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar
[2]Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar
E-mail: angga_bad91@rocketmail.com

Abstrak: Pembiayaan proyek konstruksi merupakan suatu hal yang sangat penting dan berpengaruh terhadap sistem keuangan suatu kontraktor dalam menyelesaikan proyek yang akan dilaksanakan. Dalam sistem pembayaran Turnkey pembayaran atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh kontraktor dibayar sekaligus setelah pekerjaan selesai seluruhnya, sedangkan pada sistem pembayaran Monthly Payment pembayaran dilakukan setiap bulan sesuai prestasi pekerjaan. Maka dibutuhkan suatu analisis ilmiah agar dengan sistem pembayaran yang digunakan dengan modal kerja yang dikeluarkan dapat menghasilkan keuntungan yang maksimal untuk bisa mengambil keputusan pemilihan sistem pembayaran proyek yang tepat. Analisis Time Value of Money merupakan suatu teknik perhitungan nilai uang dalam jangka waktu tertentu, segala hal yang bersangkutan dengan pengeluaran dan penerimaan uang dihitung nilainya pada waktu tertentu dengan suku bunga tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbandingan Time Value of Money pada pelaksanaan proyek pembangunan Guest House Ulun Tanjung dengan sistem pembayaran Turnkey dan Monthly Payment. Pengolahan data dilakukan dengan pengendalian penerimaan dan pembiayaan yang dibuat dalam analisis akuntansi. Dari perhitungan Time Value of Money pada sistem pembayaran Turnkey didapat nilai NPV = Rp. 1,537,312,505.00 dan nilai IRR yang terlalu tinggi dikarenakan terlalu besar rasio antara aspek benefit dan aspek cost sehingga tidak terdapat nilai NPV negatif. Dan pada sistem pembayaran Monthly Payment didapat nilai NPV = Rp. 1,834,812,505.00 dan nilai IRR yang terlalu tinggi dikarenakan terlalu besar rasio antara aspek benefit dan aspek cost sehingga tidak terdapat nilai NPV negatif. Jadi, kedua sistem pembayaran proyek antara Turnkey dan Monthly Payment menunjukkan nilai yang layak untuk dilaksanakan, tapi akan lebih menguntungkan apabila menggunakan sistem pembayaran Monthly Payment karena keuntungan yang didapat lebih tinggi.

Kata Kunci : Time Value of Money, Turnkey, dan Monthly Payment

COMPARATIVE ANALISYS OF *TURNKEY PAYMENT SYSTEM* AND *MONTHLY PAYMENT* AT *GUEST HOUSE DEVELOPMENT PROJECT OF* ULUN TANJUNG

Abstract: Construction project funding is an important and have effect on financial system in a contractor in completion of project that will be conducted. In Turnkey payment system at payment on the job has been conducted by contractor paid all at once after the job at whole is complete, while at Monthly Payment system the payment conduct montly as according progress of work. Then it takes a scientific analysis to the payment systems that are used with working capital issued can produce the maximum profit to be able to take a decision on the election of the right project payment system. Analysis of the time value of money is a techique of calculation of the value for money within a certain period, all matters concerned with money expediture and reciept calculated the value at any given time with a given interest rate. This study aims to find out comparation of Time Value of Money at Guest House development project of Ulun Tanjung with Turnkey payment system and Monthly Payment. Data processing have done with control acceptance and funding that made in accountancy analysis. Of calculation of Value of Money at Turnkey payment system obtained NPV value = IDR. 1,537,312,505.00 and IRR value that highest because too high of ratio between benefit aspect and cost aspect so that there is no NPV value is negatif. And at Monthly Payment system obtained NPV value = IDR. 1,834,812,505.00 And IRR value that too high it caused by too big ratio between benefit aspect and cost apsect so that there is no NPV value is negatif. So that, both project payment system shows feasible value to be conducted, but it will have benefit if using Monthly Payment system because will get higher benefit.

Keywords : Time Value of Money, Turnkey, Monthly Payment

PENDAHULUAN

Proyek konstruksi merupakan suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu yang terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu serta mempunyai tujuan dan sasaran yang terarah dengan jelas. Unsur-unsur yang terkandung dalam suatu proyek adalah unsur biaya, waktu, dan mutu pekerjaan, dan didalamnya terdapat berbagai komponen dan sumber daya yang saling bekerja sama untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan pada awal proyek.

Demi memenuhi tujuan tersebut diperlukan pedoman yang mengatur agar proses pencapaian sasaran tersebut dapat terealisasi dengan baik. Kontraktor harus mampu membuat suatu perencanaan yang baik terkait dengan biaya dan waktu, khususnya dalam bidang keuangan dimana kontraktor harus dapat menyediakan sejumlah dana sebagai modal untuk mengambil sebuah proyek, baik untuk investasi pada aktiva tetap maupun investasi pada aktiva lancar. Investasi pada aktiva lancar atau modal kerja haruslah diperhatikan dengan sungguh - sungguh oleh pihak manajer keuangan perusahaan, karena modal kerja erat hubungannya dengan kegiatan proyek seperti pembelian material, upah tenaga kerja, dan biaya- biaya operasi lainnya.

Modal kerja merupakan hal yang sangat penting bagi kelangsungan siklus proyek, karena tanpa modal kerja proyek tidak mungkin dapat beroperasi sebagaimana mestinya. Modal kerja merupakan modal yang diperlukan oleh kontraktor untuk menjalankan/ memulai kegiatan proyek. Sebelum proyek konstruksi dimulai, akan dilakukan perundingan dan negosiasi antar pihak-pihak yang terlibat sehingga menghasilkan kesepakatan yang dinyatakan dalam suatu kontrak.

Jenis kontrak sangat mempengaruhi modal kerja yang dibutuhkan oleh kontraktor karena setiap kontrak akan memiliki cara pembayaran yang berbeda. Pada kontrak Turnkey akan memerlukan modal kerja sebesar 100% karena pembayaran atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh kontraktor dibayar sekaligus setelah pekerjaan selesai seluruhnya. Penyediaan modal kerja oleh kontraktor harus benar- benar diperhitungkan oleh pihak manajemen, artinya modal kerja proyek yang dikeluarkan tidak kurang ataupun tidak lebih jika dibandingkan dengan modal kerja yang dibutuhkan serta penyediaannya harus tepat waktunya. Sehingga kegiatan proyek setiap saat dapat berjalan dengan lancar dan efisien, tidak mengalami kesulitan finansial untuk membayar kewajiban yang segera jatuh tempo serta kemungkinan untuk memiliki persediaan dalam jumlah yang cukup supaya dapat melayani konsumen. Sedangkan pada kontrak dengan sistem pembayaran monthly payment tidak harus memakai modal kerja awal seperti pada kontrak turnkey. Dalam sistem pembayaran monthly payment kontraktor dibayar setiap bulan sesuai dengan prestasi pekerjaan.

Karena pelaksanaan proyek membutuhkan waktu yang relatif lama, sehingga modal kerja yang dipinjam akan menimbulkan bunga yang harus dibayarkan kepada pihak Bank, maka harus dilakukan perbandingan analisis konsep Time Value of Money agar dapat diketahui efektifitas modal kerja yang dikeluarkan oleh kontraktor.

MATERI DAN METODE

Proyek

Kegiatan proyek merupakan suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sasaran dan tujuannya tersebut telah digariskan dengan jelas *(Soehato,1997*).

Biaya

Menurut *Soeharto (1995)*, biaya adalah segala usaha dan pengeluaran yang dilakukan dalam mengembangkan, memproduksi dan aplikasi produk. Penghasilan produk selalu memikirkan akibat dari adanya biaya terhadap kualitas, reabilitas dan *maintainability* karena ini akan berpengaruh tehdap biaya bagi pemakai.

Rencana Anggaran Biaya

Rencana anggaran biaya adalah besarnya biaya yang diperkirakan dalam pekerjaan proyek yang disusun berdasarkan volume dari setiap item pekerjaan pada gambar atau bestek.

Siklus Akuntansi

Untuk menghitung seberapa besar modal perusahaan mempergunakan modal kerjanya untuk mnyelesaikan proyek tersebut, maka dipergunakan siklus akuntansi terdiri dari *(Munawir, 2004):*

1. Jurnal
2. Buku Besar
3. Laporan Laba Rugi
4. Laporan Perubahan Modal
5. Neraca

Time Value of Money

Analisis ini digunakan untuk mengetahui besar *Future Value* (nilai yang akan datang) dengan perhitungan NPV dan IRR dari suatu modal kerja yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk melaksanakan proyek pembangunan Guest

House Ulun Tanjung untuk melakukan pengembalian modal yang dipinjam dari pihak bank tersebut dan memperkirakan manfaat modal kerja terkait pelaksanaan proyek.

Hasil Analisis

Dari hasil analisis yang digunakan akan didapat hasil :

1. Keuntungan perusahaan yang dapat dilihat dari hasil penyusunan sistem akuntansi.
2. Nilai NPV dan IRR yang menentukan layak atau tidaknya suatu proyek dilaksanakan dan presentase keuntungannya dapat dilihat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Laporan Keuangan Terhadap Sistem Pembayaran Turnkey

Laporan keuangan adalah laporan yang menunjukkan kondisi keuangan perusahaan pada saat ini dimana keadaan keuangan perusahan pada tanggal tertentu dan periode tertentu. Untuk dapat memperoleh data tentang cost budget untuk bahan, upah dan alat digunakan bantuan kertas kerja seperti : Jurnal, Buku Besar, Laporan Laba/ rugi, Laporan Perubahan Modal dan Neraca. Neraca awal proyek pembangunan Guest House Ulun Tajung dapat dilihat pada Tabel 1

Tabel 1. Neraca Awal Bulan Mei 2012

Kontraktor PT. PALU AJI NERACA Mei 2012			
Aktiva		Pasiva	
Kas	Rp. 1,200,000,000.00	Modal	Rp. 1,200,000,000.00
Total Aktiva	Rp. 1,200,000,000.00	Total pasiva	Rp. 1,200,000,000.00

Sumber : Hasil Pengolahan Data (2013

Jurnal

Jurnal ini terdiri dari empat kolom yang mana pada kolom pertama terdapat tanggal transaksi yang terjadi, kolom kedua terdapat keterangan tempat perkiraan yang akan didebet dan diperkiraan yang akan dikredit, kolom ketiga terdapat *post reference* atau nomor perkiraan, kolom keempat terdapat tempat penjumlahan debet serta kolom kelima tempat penjumlahan kredit.

Buku Besar

Buku besar merupakan tahapan kedua dari sistem akuntansi. Buku besar ini berfungsi untuk mengumpulkan transaksi–transaksi yang bersifat sama.

Neraca Saldo

Setelah buku besar selesai dibuat, maka jumlah dari setiap buku besar akan dipindahkan kedalam neraca saldo. Fungsi dari neraca saldo ini adalah untuk mengetahui apakah debet sama dengan jumlah kredit dan untuk mengetahui apakah ada kesalahan dalam posting dan penjumlahan. Hasil perhitungan Neraca Saldo pada bulan Mei dapat dilihat pada Tabel 2

Tabel 2. Neraca Saldo Bulan Mei 2012

PT. PALU AJI NERACA SALDO Mei 2012		
	DEBET	KREDIT
Kas	1,006,950,000.00	
Biaya Material	49,773,000.00	
Biaya overhead	94,000,000.00	
Biaya Upah	36,777,744.41	
Biaya operasional	12,500,000.00	
Modal		1,200,000,000.00
	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00

Sumber : Hasil Pengolahan Data (2013)

Laporan Laba /Rugi

Laporan rugi laba ini menyajikan hasil usaha perusahaan dalam rentang waktu tertentu, yang terdiri dari pendapatan, biaya, laba atau rugi. Dalam pembahasan ini dapat dilihat laba yang dihasilkan setelah proyek selesai dikerjakan. Hasil perhitungan Laporan Laba/Rugi pada bulan Mei dapat dilihat pada Tabel 3

Tabel 3. Laporan Laba/Rugi Bulan Mei 2012

PT. PALU AJI Laporan Laba Rugi Mei 2012		
Pendapatan :		
Biaya :		
Biaya Material	49,773,000.00	
Biaya overhead	94,000,000.00	
Biaya upah	36,777,000.00	
Biaya operasional	12,500,000.00	
Total biaya		193,050,000.00
Laba/ Rugi bersih (persediaan bahan)		193,050,000.00

Sumber : Hasil Pengolahan Data (2013)

Laporan Perubahan Modal

Pada laporan ini memudahkan perusahaan dalam merencanakan peminjaman uang karena dari sini dapat dilihat seberapa besar modal yang dimiliki perusahaan. Hasil perhitungan Laporan Perubahan Modal pada bulan Mei dapat dilihat pada Tabel 4

Tabel 4. Laporan Perubahan Modal Bulan Mei 2012

PT. PALU AJI Laporan Perubahan Modal Mei 2012	
Modal Perusahaan :	1,200,000,000.00
Laba/Rugi bersih	(193,050,000.00)
Modal Akhir :	1,006,950,000.00

Sumber : Hasil Pengolahan data (2013)

Neraca Akhir

Bagian akhir dari laporan keuangan adalah neraca, dari sini dapat dilihat seberapa besar kekayaan yang dimiliki setelah proyek selesai seperti kas, peralatan, modal maupun hutang.

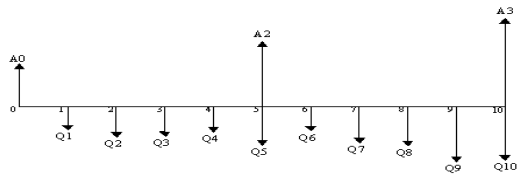
Hasil perhitungan Neraca Akhir pada bulan Mei 2012 dapat dilihat pada tabel 4.11

Tabel 5. Neraca Akhir Bulan Mei 2012

PT. PALU AJI Neraca Akhir Mei 2012			
AKTIVA		PASIVA	
Kas	1,006,950,000.00	Hutang dagang	
Piutang dagang		Modal Perusahaan	1,006,950,000.00
Total	1,006,950,000.00	Total	1,006,950,000.00

Sumber : Hasil Pengolahan Data (2013)

Berdasarkan analisis laporan keuangan sistem pembayaran Turnkey, maka diperoleh keuntungan dari pelaksanaan proyek pembangunan Guest House Ulun Tanjung adalah sebesar Rp. 1,537,312,505.00. Selanjutnya akan dilakukan analisis Time Value of Money untuk mengetahui kelayakan investasi dari proyek tersebut.

Adapun grafik dari cashflow system pembayaran turnkey dapat dilihat pada gambar 1.

Gambar 1. Grafik Cash Flow Sistem Pembayaran Turnkey

Sumber : Hasil Pengolahan Data (2013)

Analisis Laporan Keuangan Terhadap Sistem Pembayaran Monthly Payment

Laporan keuangan adalah laporan yang menunjukkan kondisi keuangan perusahaan pada saat ini dimana keadaan keuangan perusahaan pada tanggal tertentu dan periode tertentu. Untuk dapat memperoleh data tentang cost budget untuk bahan, upah dan alat digunakan bantuan kertas kerja seperti : Jurnal, Buku Besar, Laporan Laba/rugi, Laporan Perubahan Modal dan Neraca. Neraca awal proyek pembangunan Guest House Ulun Tajung dapat dilihat pada Tabel 6

Tabel 6. Neraca Awal Bulan Mei 2012

Kontraktor PT. PALU AJI NERACA Mei 2012			
Aktiva		Pasiva	
Kas	Rp. 1,200,000,000.00	Modal	Rp. 1,200,000,000.00
Total Aktiva	Rp. 1,200,000,000.00	Total pasiva	Rp. 1,200,000,000.00

Sumber : Hasil Pengolahan Data (2013)

Jurnal

Jurnal ini terdiri dari empat kolom yang mana pada kolom pertama terdapat tanggal transaksi yang terjadi, kolom kedua terdapat keterangan tempat perkiraan yang akan didebet dan diperkiraan yang akan dikredit, kolom ketiga terdapat *post reference* atau nomor perkiraan, kolom keempat terdapat tempat penjumlahan debet serta kolom kelima tempat penjumlahan kredit.

Buku Besar

Buku besar merupakan tahapan kedua dari sistem akuntansi. Buku besar ini berfungsi untuk mengumpulkan transaksi–transaksi yang bersifat sama.

Neraca Saldo

Setelah buku besar selesai dibuat, maka jumlah dari setiap buku besar akan dipindahkan kedalam neraca saldo. Fungsi dari neraca saldo ini adalah untuk mengetahui apakah debet sama dengan jumlah kredit dan untuk mengetahui apakah ada kesalahan dalam posting dan penjumlahan. Hasil perhitungan Neraca Saldo pada bulan Mei dapat dilihat pada tabel 4.18

Tabel 7 Neraca Saldo Bulan Mei 2012

PT. PALU AJI NERACA SALDO Mei 2012		
	DEBET	KREDIT
Kas	1,006,950,000.00	
Biaya Material	49,773,000.00	
Biaya overhead	94,000,000.00	
Biaya Upah	36,777,000.00	
Biaya operasional	12,500,000.00	
Modal		1,200,000,000.00
	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00

Sumber : Hasil Pengolahan Data (2013)

Laporan Laba /Rugi

Laporan rugi laba ini menyajikan hasil usaha perusahaan dalam rentang waktu tertentu, yang terdiri dari pendapatan, biaya, laba atau rugi. Dalam pembahasan ini dapat dilihat laba yang dihasilkan setelah proyek selesai dikerjakan. Hasil perhitungan Laporan Laba/Rugi pada bulan Mei dapat dilihat pada tabel 7.

Tabel 7. Laporan Laba/Rugi Bulan Mei 2012

PT. PALU AJI Laporan Laba Rugi Mei 2012		
Pendapatan :		
Biaya :		
Biaya Material	49,773,000.00	
Biaya overhead	94,000,000.00	
Biaya upah	36,777,000.00	
Biaya operasional	12,500,000.00	
Total biaya		193,050,000.00
Laba/Rugi bersih		(193,050,000.00)

Sumber : Hasil Pengolahan Data (2013)

Laporan Perubahan Modal

Pada laporan ini memudahkan perusahaan dalam merencanakan peminjaman uang karena dari sini dapat dilihat seberapa besar modal yang dimiliki perusahaan. Hasil perhitungan Laporan Perubahan Modal pada bulan Mei dapat dilihat pada Tabel 8

Tabel 8. Laporan Perubahan Modal Bulan Mei 2012

PT. PALU AJI Laporan Perubahan Modal Mei 2012	
Modal Perusahaan :	1,200,000,000.00
Laba/Rugi bersih	(193,050,000.00)
Modal Akhir :	1,006,950,000.00

Sumber : Hasil Pengolahan data (2013)

Neraca Akhir

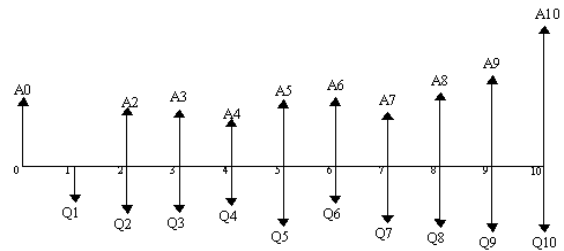
Bagian akhir dari laporan keuangan adalah neraca, dari sini dapat dilihat seberapa besar kekayaan yang dimiliki setelah proyek selesai seperti kas, peralatan, modal maupun hutang. Hasil perhitungan Neraca Akhir pada bulan Mei dapat dilihat pada Tabel 9

Tabel 9. Neraca Akhir Bulan Mei 2012

PT. PALU AJI Neraca Akhir Mei 2012			
AKTIVA		PASIVA	
Kas	1,006,950,000.00	Hutang dagang	
Piutang dagang		Modal Perusahaan	1,006,950,000.00
Total	1,006,950,000.00	Total	1,006,950,000.00

Sumber : Hasil Pengolahan Data (2013)

Berdasarkan analisis laporan keuangan sistem pembayaran Monthly Payment, maka diperoleh keuntungan dari pelaksanaan proyek pembangunan Guest House Ulun Tanjung adalah sebesar Rp 1,834,812,505.00. Selanjutnya akan dilakukan analisis Time Value of Money untuk mengetahui kelayakan investasi dari proyek tersebut.

Adapun grafik dari cashflow sistem pembayaran monthly payment dapat dilihat pada gambar 2 berikut :

Gambar 2. Diagram Cash Flow Sistem Pembayaran Monthly Payment
Sumber : Hasil Pengolahan Data (2013)

Analisis Time Value of Money

1. Sistem Pembayaran Turnkey

Pada sistem pembayaran turnkey ini, pembayaran dilakukan pada saat penyerahan proyek kepada owner karena proyek telah selesai dikerjakan secara menyeluruh (100%) oleh kontraktor dan dalam proyek pembangunan Guest House Ulun Tanjung ini kontraktor hanya menyediakan modal awal sebesar Rp. 1,200,000,000.00 sehingga untuk menyelesaikan proyek ini harus melakukan pinjaman Bank sebesar Rp. 3,500,000,000.00 dengan bunga 1,5% perbulan pada saat modal awal habis terpakai pada bulan terakhir. Dan pengembalian hutang Bank dilakukan setelah semua penerimaan turnkey diterima oleh kontraktor.

Net Present Value (NPV)
Jika : NPV > 0 artinya investasi menguntungkan/layak.
NPV < 0 artinya investasi tidak menguntungkan/layak.
NPV = PWB - PWC

$$PWB = \sum_{t=0}^{n} Cb_t (FPB)$$

$$PWC = \sum_{t=0}^{n} Cc_t (FPB)$$

Analisis perhitungannya dilakukan dengan menggunakan tabel excel, sehingga nilai NPV dapat dilihat pada Tabel 10

Tabel 10. Perhitungan NPV sistem pembayaran Turnkey

No.	Bulan	Turnkey	Cost	Net Benefit	DF	NVP
a	b	c	d	e = (c - d)	f	g = (e x f)
1	0	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	1	1,200,000,000.00
2	1		193,050,000.00	(193,050,000.00)	0.982	(189,636,542.24)
3	2		332,513,500.00	(332,513,500.00)	0.965	(320,858,631.08)
4	3		418,314,500.00	(418,314,500.00)	0.948	(396,514,966.77)
5	4		192,247,500.00	(192,247,500.00)	0.931	(179,006,824.69)
6	5	3,500,000,000.00	441,642,500.00	3,058,357,500.00	0.915	2,797,366,437.40
7	6		359,786,000.00	(359,786,000.00)	0.898	(323,264,185.76)
8	7		451,272,200.00	(451,272,200.00)	0.883	(398,294,339.41)
9	8		741,071,489.00	(741,071,489.00)	0.867	(642,507,025.92)
10	9		830,816,256.00	(830,816,256.00)	0.852	(707,579,078.74)
11	10	6,269,881,000.00	5,471,854,550.00	798,026,450.00	0.837	667,635,630.22
JUMLAH		10,969,881,000.00	9,432,568,495.00	1,537,312,505.00		1,507,340,473.00

Sumber : Hasil Pengolahan Data (2013)

Berdasarkan hasil perhitungan NPV pada tabel 4.28 bisa dilihat jumlah penerimaan (PWB) dan pengeluaran (PWC) yang terjadi setiap bulannya. Sehingga, untuk mendapatkan nilai NPV dapat dimasukkan kedalam rumus :

NPV = PWB - PWC
= Rp. 1,507,340,473.00 > 0 artinya investasi menguntungkan/ layak.

Sistem Pembayaran Monthly Payment

Pada sistem pembayaran monthly payment ini, pembayaran dilakukan sesuai bobot rencana yang telah terdapat didalam time schedule. Dengan modal awal sebesar 1,200,000,000.00 dan pembayaran monthly payment dibayar pada awal bulan pada bulan selanjutnya. Pada sistem pembayaran ini kontraktor tidak harus melakukan pinjaman bank karena sesuai cash flow proyek ini tidak terdapat devisit anggaran.

Net Present Value (NPV)

NPV = PWB - PWC

$$PWB = \sum_{t=0}^{n} Cb_t (FPB)$$

$$PWC = \sum_{t=0}^{n} Cc_t (FPB)$$

Analisis perhitungannya dilakukan dengan menggunakan tabel excel, sehingga nilai NPV dapat dilihat pada Tabel 11.

Tabel 11. Perhitungan NPV sistem pembayaran Monthly Payment

No.	Bulan	Benefit	Cost	Net Benefit	DF	NVP
a	b	c	d	e = (c - d)	f	g = (e x f)
1	0	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	1.00	1,200,000,000.00
2	1	-	193,050,000.00	(193,050,000.00)	0.982	(189,636,542.24)
3	2	295,812,911.63	332,513,500.00	(36,700,588.37)	0.965	(35,414,202.86)
4	3	799,690,908.50	418,314,500.00	381,376,408.50	0.948	361,501,822.06
5	4	1,054,621,666.72	192,247,500.00	862,374,166.72	0.931	802,979,811.34
6	5	176,878,407.22	406,642,500.00	(229,764,092.78)	0.915	(210,156,713.75)
7	6	103,762,281.71	307,286,000.00	(203,523,718.29)	0.898	(182,864,061.07)
8	7	842,354,433.32	398,772,200.00	443,582,233.32	0.883	391,507,149.33
9	8	1,185,041,452.97	688,571,489.00	496,469,963.97	0.867	430,438,149.01
10	9	845,233,246.11	778,316,256.00	66,916,990.11	0.852	56,991,015.61
11	10	966,485,691.82	1,919,354,550.00	(952,868,858.18)	0.837	(797,178,089.34)
JUMLAH		7,469,881,000.00	5,635,068,495.00	1,834,812,505.00		1,828,168,338.10

Dari Tabel 11 diketahui pada proyek ini cash flow tanpa nilai IRR, karena terlalu besar perbandingan antara aspek benefit dan aspek cost disebabkan nilai NPV selalu positif tidak terdapat nilai negatif yang artinya proyek layak/ menguntungkan.

SIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, perbandingan Time Value of Money pada proyek pembangunan Guest House Ulun

Tanjung dengan sistem pembayaran Turnkey dan Monthly Payment adalah :

1. Dengan sistem pembayaran Turnkey dengan modal awal sebesar Rp. 1,200,000,000.00 dan modal pinjaman Bank sebesar Rp. 3,500,000,000.00 mendapat keuntungan finansial sebesar Rp. 1,537,312,505.00 pada akhir pelaksanaan proyek. Dan hasil perhitungan Analisis Time Value of Money menunjukkan bahwa nilai NPV yang diperoleh adalah Rp. 1,507,340,473.00 > 0 , nilai IRR yang tinggi dikarenakan terlalu besar antara aspek benefit dan aspek cost yang tidak terdapat nilai NPV negatif, maka ini merupakan cash flow tanpa IRR. Sehingga investasi proyek Guest House Ulun Tanjung ini layak dan menguntungkan.
2. Dengan sistem pembayaran Monthly Payment penggunaan modal kerja yang sama sebesar Rp. 1,200,000,000.00 mendapatkan keuntungan finansial sebesar Rp. Rp1,834,812,505.00 pada akhir pelaksanaan proyek. Dan hasil perhitungan Analisis Time Value of Money menunjukkan bahwa nilai NPV yang diperoleh adalah Rp. 1,828,168,338.10 > 0 , nilai IRR yang tinggi dikarenakan terlalu besar antara aspek benefit dan aspek cost yang tidak terdapat nilai NPV negatif, maka ini merupakan cash flow tanpa IRR. Sehingga investasi proyek Guest House Ulun Tanjung ini layak dan menguntungkan.

Jadi, kesimpulan dari hasil analisis diperoleh bahwa kedua sistem pembayaran proyek antara Turnkey dan Monthly Payment menunjukkan nilai yang layak untuk dilaksanakan, tapi akan lebih menguntungkan apabila menggunakan sistem pembayaran Monthly Payment karena keuntungan yang didapat lebih tinggi.

Saran

1. Dalam pembuatan siklus akuntansi diperlukan ketelitian mulai dari pencatatan transaksi-transaksi yang terjadi, posting sampai pembuatan laporan keuangan untuk menghindari terjadinya kesalahan yang bisa berakibat fatal.

2. Dalam pelaksanaan suatu proyek diharapkan modal kerja yang dipakai adalah modal kerja perusahaan sendiri sesuai dengan kebutuhan proyek tersebut, sehingga dapat memperkecil rentabilitas dan penyedianya harus tepat waktu supaya aktivitas peusahaan dapat berjalan dengan lancar.
3. Proyek dengan sistem pembayaran Monthly Payment lebih disarankan untuk dilaksanakan karena nilai hasil dari perhitungan Analisis Akuntansi dan Time Value of Money yang dihasilkan memiliki nilai yang lebih menguntungkan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadapan Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat-Nyalah penulis dapat menyelesaikan Jurnal Ilmiah yang berjudul ”Analisis Sistem Pembayaran *Turnkey* Dan *Monthly Payment* Pada Proyek Pembangunan Guest House Ulun Tanjung”. Tersusunnya Jurnal Ilmiah ini tidak terlepas dari bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada dosen pembimbing Jurnal Ilmiah, orangtua dan semua keluarga atas doa restu dan dukungannya serta rekan-rekan Sipil angkatan 2008 serta semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian Jurnal Ilmiah ini.

DAFTAR PUSTAKA

Asiyanto. 2003. *Construction Project Cost Management*. Pradnya Paramita, Jakarta.

Asiyanto. 2005. *Construction Project Cost Management*. Pradnya Paramita, Jakarta.

Dipohusodo, I. 1996. *Manajemen Proyek dan Konstruksi*, jilid 1, Kamis, Yogyakarta.

Giatman, M. 2005. *Ekonomi Teknik*, Persada Grafindo Raja, Jakarta.

Jusup, Haryono AI. 2011. *Dasar-Dasar Akuntansi Jilid 1*. Bagian Penerbitan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN. Yogyakarta.

Kasmir. 2010. *Pengantar Manajemen Keuangan*, Kencana, Jakarta.

Soeharo, I, 1995. *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional*, Erlangga, Jakarta.

Soeharto, I., 1997. *Manajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional*, Erlangga, Jakarta.